

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

Ростовская область, г.Новошахтинск, улица Советской Конституции № 9
ИНН6151004079, КПП 615101001, ОГРН 10261024825226
ФМКБ «Дон-Тексбанк» ООО в г.
Новошахтинске, р/сч.40702810652090009676
к/сч30101810600000000602, БИК 046015602
Электронная почта – mpbti@yandex.ru

**Проект межевания территории квартала, включающего
земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская
область, г.Новошахтинск, улица 5 Декабря, 171**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Основная часть (Утверждаемая часть)
Том 1**

Заказчик: Шовгеня А.В.

Заказ: 22-3

Директор «МП БТИ г. Новошахтинска» Брижанов А.Е.

М.П.



г. Новошахтинск
2022

1. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

№№ тома	Наименование	Примечания
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
3	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
4	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Графическая часть	

2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Основная часть (проект межевания территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ	1	
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	2	
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3-6	
3.1	Общие данные	3	
3.2	Структура территории, образуемая в результате межевания	5	
3.3	Установление красных линий	5	
3.4	Ведомости поворотных точек границ образуемых земельных участков	6	
4	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	7	
	Лист 1. Чертеж межевания территории М 1:500		

Основная часть (проект межевания территории)

3. Пояснительная записка

3.1 Общие данные

Настоящий проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации города Новошахтинска № 1341 от 17.12.2021 г. «О подготовке проекта межевания территории».

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (актуальная редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (актуальная редакция);
- Водный кодекс Российской Федерации (актуальная редакция);
- Лесной кодекс Российской Федерации (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2012 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (актуальная редакция);
- Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуальная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуальная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (актуальная редакция);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 года N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Решение Новошахтинской городской Думы от 24.12.2020 № 194 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 30.09.2009 № 108 «Об утверждении Генерального плана городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006-2026 годы»;
- Решение Новошахтинской городской Думы от 29.11.2010 № 218 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» (актуальная редакция);

- Решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2017 № 317 « Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинска»;

Исходные данные:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:500, город Новошахтинск в 2020 г.

- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности (далее - ГИСОГД РО).

- Кадастровые планы территории (далее – КПТ), полученные в ФГБУ ФКП «Росреестра» по Ростовской области

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях:

1.Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, исправление кадастровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 61:56:0110002:32

Площадь проектируемой территории S-8695 кв. м.

2. Установление красных линий для рассматриваемой территории.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

Проектируемая территория расположена в глубине существующего квартала со сложившейся застройкой. Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» расположена в территориальной зоне: зона сельскохозяйственного использования СХ1/03, в соответствии с генеральным планом «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий».

3. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-1 не установлены.

4. Статья 28. ПЗЗ, градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1) «1. «Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1) подразделена на 13 участков градостроительного зонирования (с СХ-1/01 по СХ-1/13). Действие градостроительного регламента распространяется на все участки градостроительного зонирования данной

территориальной зоны (с учетом положений части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-1 не установлены.

3. Для зоны СХ-1, в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 38 настоящих Правил.».

3.2. Структура территории, образуемой в результате межевания

В результате данного проекта межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице 5 Декабря 171 в городе Новошахтинске Ростовской области, расположенного согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» в зоне сельскохозяйственного использования СХ-1/03), приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок 3У2 путем исправления кадастровой ошибки земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровый номер 61:56:0110002:32, вид разрешенного использования: «Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования», целевое использование - для ведения животноводства, площадью 5 480 кв. м:

Образуется 3У 2 путем исправления кадастровой ошибки применить к земельному участку, находящемуся в частной собственности кадастровый номер 61:56:0110002:32, вид разрешенного использования: Земельные участки,

предназначенные для сельскохозяйственного использования, целевое использование - для ведения животноводства, площадью 5 480 кв. м равнозначно согласно статье 28 ПЗЗ (после установления классификатора) – «Животноводство» код вида 1.7 видов разрешенного использования земельного участка.

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

3.3. Установление красных линий

Настоящим проектом межевания устанавливаются красные линии по внешним границам существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 61:56:0110002:26, 61:56:0110002:7.

Ведомости координат поворотных точек красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1	486 306,573	2 215 947,533
2	486 331,052	2 216 020,412
3	486 394,020	2 216 035,892
4	486 401,380	2 216 036,740
5	486 434,580	2 215 977,580
6	486 441,923	2 215 970,278
7	486 412,492	2 215 956,640
8	486 385,652	2 215 965,640
9	486 378,440	2 215 950,632
10	486 366,840	2 215 937,412
11	486 360,112	2 215 922,952

Корректировка красных линий возможна по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог городского округа.

3.5. Ведомости координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

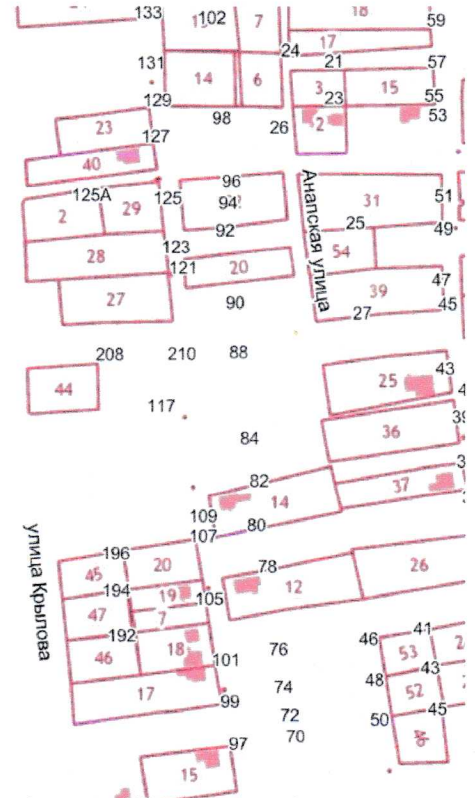
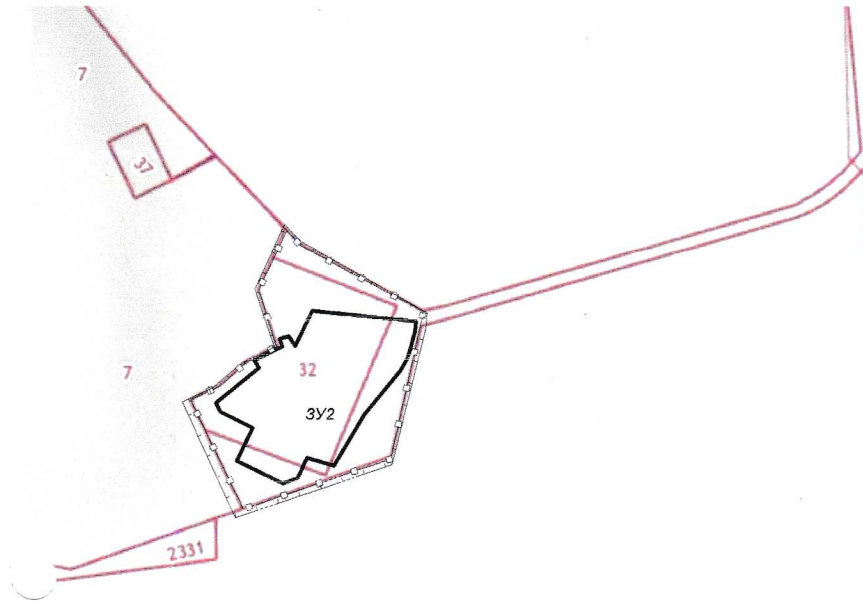
Координаты поворотных точек границ путем исправления кадастровой ошибки земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровый номер 61:56:0110002:32: ЗУ2

Категория земель - земли населенных пунктов		
«Для ведения животноводства, код вида 1.7» равнозначно согласно статье 28 ПЗЗ (после установления классификатора) –«Животноводство» код вида 1.7-видов разрешенного использования земельного участка.		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	486 398,924	2 216 036,475
2	486 404,720	2 215 981,526
3	486 385,967	2 215 972,469
4	486 391,120	2 215 968,919
5	486 390,346	2 215 965,620
6	486 389,631	2 215 964,306
7	486 385,652	2 215 965,640
8	486 378,440	2 215 950,632
9	486 374,328	2 215 953,078
10	486 355,793	2 215 930,468
11	486 351,072	2 215 932,812
12	486 342,630	2 215 949,741
13	486 325,023	2 215 941,465
14	486 313,128	2 215 965,766
15	486 316,360	2 215 973,796
16	486 326,619	2 215 978,632
17	486 322,446	2 215 992,963
18	486 349,543	2 216 009,131
19	486 373,084	2 216 028,291
20	486 379,442	2 216 031,858
21	486 386,160	2 216 033,972
22	486 394,020	2 216 035,892
1	486 398,924	2 216 036,475
Площадь ЗУ 2 = 5480 кв. м		

3.6. Границы публичных сервитутов.

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

План красных линий



Координаты красных линий

№	X	Y
1	486 394,020	2 216 035,892
2	486 401,380	2 216 036,740
3	486 434,580	2 215 977,580
4	486 442,143	2 215 970,380
5	486 412,398	2 215 956,531
6	486 385,652	2 215 965,640
7	486 378,440	2 215 950,632
8	486 366,840	2 215 937,412
9	486 360,112	2 215 922,952
10	486 306,573	2 215 947,533
11	486 331,010	2 216 020,287
1	486 394,020	2 216 035,892

Условные обозначения



Красные линии



Границы территории проектирования



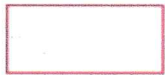
Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



Поворотная точка



Границы сформированных земельных участков



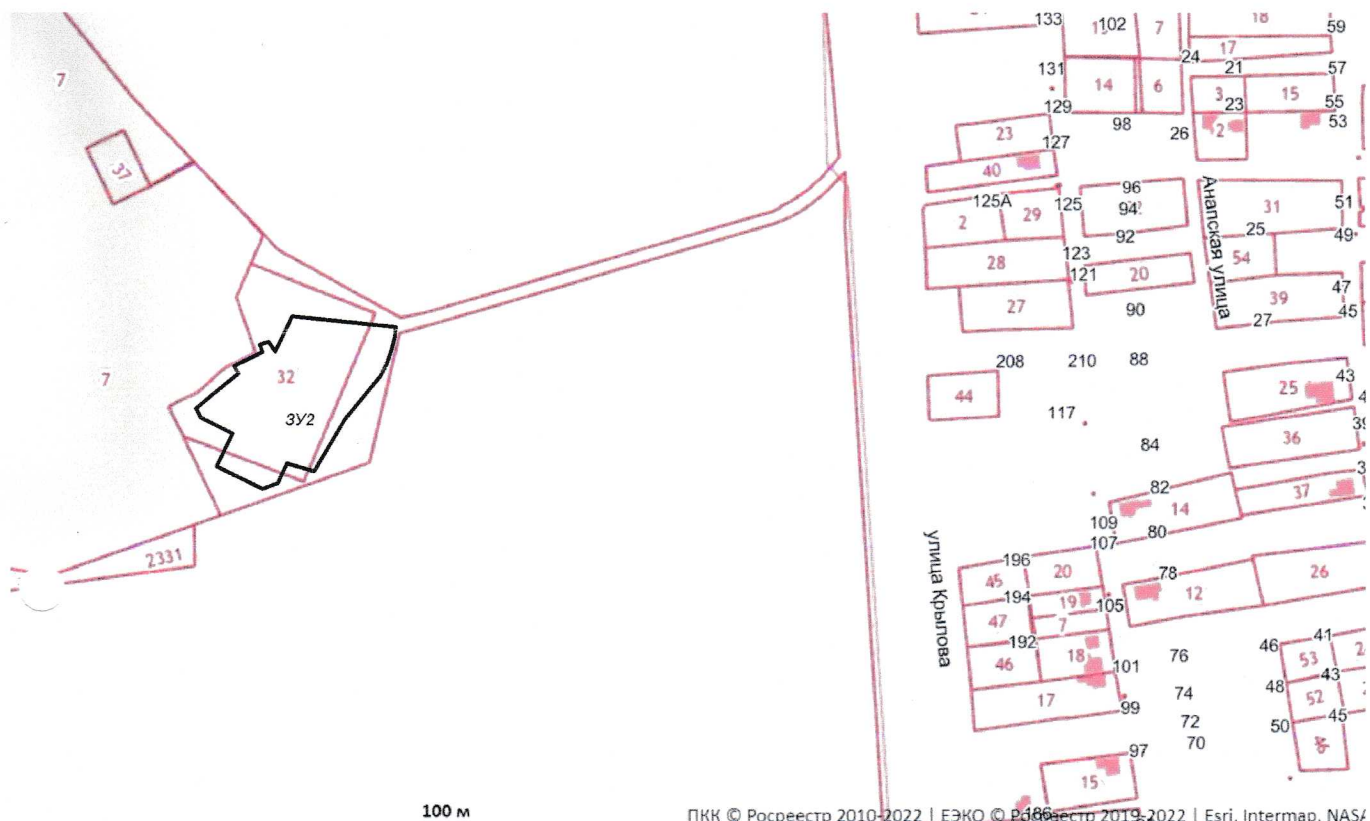
Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете

3У1

Условный номер образуемого земельного участка

				Заказчик; Шовгения А.В.			
				ул 5 декабря 171, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата							
Проверил Брижанов А.Е.				Проект межевания (Утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разработал Смолякова Е.В.					РП	1	1
				План красных линий	МП "БТИ"		

Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков



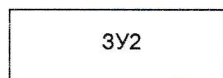
Условные обозначения:



Граница участков стоящих на кадастровом учете

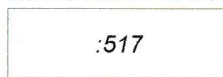
1:56:0110002

Номер кадастрового квартала



ЗУ2

Образуемые земельные участки



:517

Кадастровый номер объекта недвижимости

Заказчик; Шовгеня А.В.			
ул 5 декабря 171, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись Дата
Проверил	Брижанов А.Е.		
Разработал	Смолякова Е.В.		
Проект межевания (Утверждаемая часть)		Стадия	Лист Листов
		РП	1 1
Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков		МП "БТИ"	

Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории

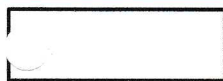


ПKK © Росреестр 2010-2022 | ЕЗКО © Росреестр 2019-2022 | Esri, Intermap, NAS

Условные обозначения:



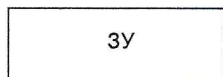
Граница участков стоящих на кадастровом учете



граница проектируемой территории S-15000 кв.м.

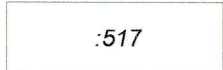
61:56:0110002

Номер кадастрового квартала



ЗУ

Образуемые земельные участки

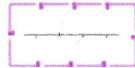






:517

Кадастровый номер объекта недвижимости

Заказчик; Шовгеня А.В.			
ул 5 декабря 171, г. Новошахтинск			
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок
Проверил	Брижанов А.Е.	Подпись	Дата
Разработал	Смолякова Е.В.	Подпись	Дата
Проект межевания (Утверждаемая часть)		Стадия	Лист Листов
		РП	1 1
Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории		МП "БТИ"	

Условные обозначения:

-  Граница проектируемой территории
-  Границы в красных линиях
-  Границы сформированных земельных участков
-  Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
-  Границы регулярной застройки

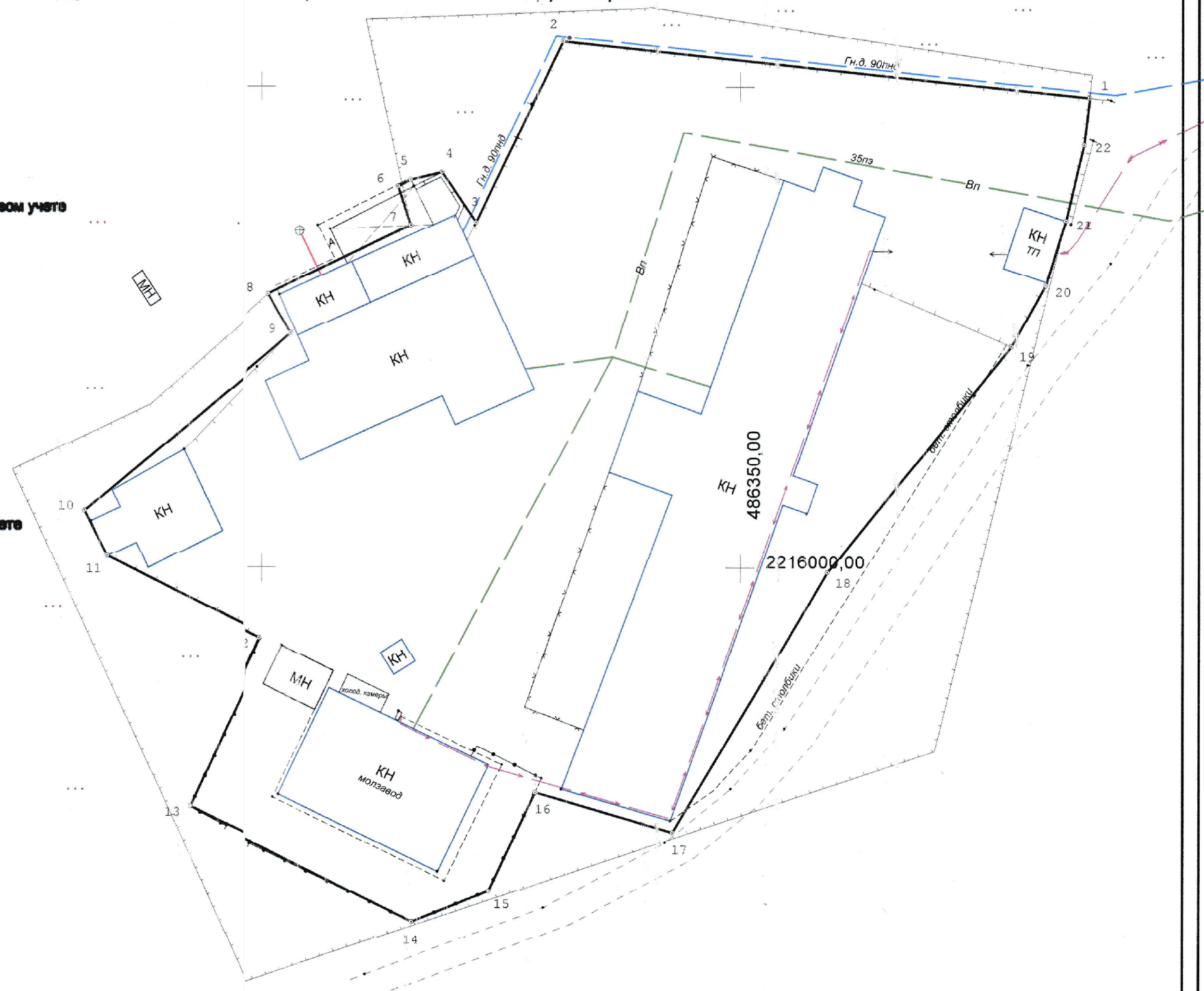
61:56:0110002 Номер кадастрового квартала

33 Номер земельного участка стоящего на кадастровом учете

Координаты участка ЗУ2

№	X	Y
1	486 398,924	2 216 036,475
2	486 404,720	2 215 981,526
3	486 385,967	2 215 972,469
4	486 391,120	2 215 968,919
5	486 390,346	2 215 965,620
6	486 389,631	2 215 964,306
7	486 385,652	2 215 965,640
8	486 378,440	2 215 950,632
9	486 374,328	2 215 953,078
10	486 355,793	2 215 930,468
11	486 351,072	2 215 932,812
12	486 342,630	2 215 949,741
13	486 325,023	2 215 941,465
14	486 313,128	2 215 965,766
15	486 316,360	2 215 973,796
16	486 326,619	2 215 978,632
17	486 322,446	2 215 992,963
18	486 349,543	2 216 009,131
19	486 373,084	2 216 028,291
20	486 379,442	2 216 031,858
21	486 386,160	2 216 033,972
22	486 394,020	2 216 035,892
1	486 398,924	2 216 036,475

Чертеж межевания территории



Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата	Заказчик: Шоев А.В.
Проверил Брижанов А.Е.	ул. 5 декабря 171, г. Новошахтинск
Разработал Смолякова Е.В.	Проект межевания (Утверждаемая часть)
	Масштаб 1:500

Стадия	Лист	Листов
РП	1	1
МП "БТИ"		